

DR. MRÁZ ILDIKÓ MÁRTA EGYÉNI ÜGYVÉD

4025. DEBRECEN, PETŐFI TÉR 9

TELEFON 06 30 90 40 233

mrazildiko@gmail.com

-1-

2026-09-17

érkezés időpontja:	2026-10-08
-----------------------	------------

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről : **TIBA SÁNDOR ZSOLT sz.**

sz.a.j.:

an:

ajjel:

) 1078 Budapest István utca 5. 3/10. szám alatti lakos *mint eladó*, **REZES FERENCNÉ sz.**

sz.a.j.:

an:

4242 Hajdúhadház Arany János utca 78. szám alatti lakos *mint eladó* – **másrészről: KISS JÓZSEF sz.**

an:

adószáma:

) Hajdúhadház Honvéd u.14.sz.a lakos,

mint vevő – között az alábbi feltételek szerint:

1. Tiba Sándor Zsolt eladó 150/10279 -ed eszmei hányadban tulajdonosa a **bocskaiakerti külterületi 0125/3 hrsz** alatt meghatározott „erdő” megjelölésű, összesen 34 ha 2622 nm területű ingatlanak amelyet elad 127.500 Ft-ért , eladó 21/294852 -ed eszmei hányadban tulajdonosa a **bocskaiakerti külterületi 0125/15 hrsz** alatt meghatározott „erdő” megjelölésű, összesen 27 ha 6483 nm területű ingatlanak amelyet elad 1700 Ft-ért , eladó 42/516684 -ed eszmei hányadban tulajdonosa a **bocskaiakerti külterületi 0125/17 hrsz** alatt meghatározott „erdő” megjelölésű, összesen 99 ha 1998 nm területű ingatlanak amelyet elad 3.400 Ft-ért és eladó 15/118896 -od eszmei hányadban tulajdonosa a **bocskaiakerti külterületi 0125/18 hrsz** alatt meghatározott „erdő” megjelölésű összesen 16 ha 5146 nm területű ingatlanak , amely eszmei hányadot elad a vevő részére a kölcsönösen meghatározott 850 Ft vételárért .
2. Tiba Sándor Zsolt eladó 9/17968-ad eszmei hányadban tulajdonosa a **hajdúhadházi külterületi 0125/4 hrsz** alatt meghatározott „erdő, fásított terület” megjelölésű, összesen 31 ha 9398 nm területű ingatlanak amelyet elad 7.650 Ft-ért , eladó 45/569160 ad eszmei hányadban tulajdonosa a **hajdúhadházi külterületi 0125/20 hrsz** alatt meghatározott „erdő, fásított terület” megjelölésű, összesen 64 ha 1798 nm területű ingatlanak amelyet elad 1.700 Ft-ért , eladó 30/428388 -ad eszmei hányadban tulajdonosa a **hajdúhadházi külterületi 0125/22 hrsz** alatt meghatározott „erdő” megjelölésű 63 ha 7482 nm területű ingatlanak amelyet elad a vevő részére a kölcsönösen meghatározott 2.550 Ft vételárért.
3. Felek kijelentik hogy a fenti hét területre vonatkozó vételár **egybefoglalt vételár** a bocskaiakerti külterületi 0125/3 hrsz, 0125/15 hrsz, 0125/17 hrsz, 0125/18 hrsz, hajdúhadházi külterületi ~~0125/3~~ hrsz, 0125/20 hrsz ,0125/22 hrsz vonatkozásában , összesen 145.350 Ft az egybefoglalt vételár, mert az ingatlanok egymással közvetlenül szomszédosak, közvetlenül érintkeznek, illetve út választja el őket az alábbiak szerint: A bocskaiakerti 0125/3 hrsz.-ú ingatlant a 0125/23 hrsz.-ú út választja el a 0125/17 és 0125/18 hrsz.-ú ingatlanoktól, a bocskaiakerti 0125/17 hrsz.-ú ingatlant a 0125/19 hrsz.-ú út választja el a 0125/18 hrsz.-ú ingatlantól, a bocskaiakerti 0125/15 hrsz.-ú ingatlant a 0125/16 hrsz.-ú út választja el a 0125/17 hrsz.-ú ingatlantól továbbá a hajdúhadházi 0125/4 hrsz.-ú ingatlant a 0125/24 hrsz.-ú út választja el a 0125/22 hrsz.-ú ingatlantól, a hajdúhadházi 0125/20 hrsz.-ú ingatlant a 0125/21 hrsz.-ú út választja el a 0125/22 hrsz.-ú ingatlantól.

Dr. Mráz Ildikó
EGYÉNI ÜGYVÉD
4025 Debrecen
Petőfi tér 9
Mobil 06309040233

0125/16

Dr. Mráz Ildikó Márta
EGYÉNI ÜGYVÉD
4025 Debrecen, Petőfi tér 9
Mobil 06309040233

4. Vevő az 1.) és 2.) pontban meghatározott ingatlanhányadokat megvásárolja, a vételár **egybefoglalt vételár és összesen 145.350 Ft** amely összeget jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással fizeti meg Tiba Sándor Zsolt eladó részére az ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-15565488 számú számlájára.
5. Tiba Sándor Zsolt eladó 876/492696-od eszmei hányadban tulajdonosa a **hajdúhadházi külterületi 0179/19 hrsz** alatt meghatározott összesen 283 ha 2807 nm területű, 0 AK értékű „erdő” megjelölésű ingatlan (Natura 2000 terület), amely ingatlan hányadot eladó vevő részére 463.050 Ft kölcsönösen meghatározott vételárért. Rezes Ferencné eladó 204/266960-ad eszmei hányadban tulajdonosa a **hajdúhadházi külterületi 0183/4 hrsz** alatt meghatározott összesen 100 ha 9648 nm területű, 0 AK értékű „erdő” megjelölésű ingatlan (Natura 2000 terület), amely ingatlan hányadot eladó vevő részére 51.000 Ft kölcsönösen meghatározott vételárért. Felek kijelentik, hogy az ezen pontban szereplő két terület vételára összesen 514.050 Ft, szintén egybefoglalt vételár, mert a hajdúhadházi 0179/19 és a 183/4 hrsz.-ú területek egymással közvetlenül szomszédosak.
6. Vevő az 5.) pontban meghatározott ingatlanhányadokat megvásárolja, a vételár **egybefoglalt vételár és összesen 514.050 Ft** amely összeget jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással fizet meg az eladóknak. Tiba Sándor Zsolt eladó részére 463.050 Ft-ot utal az ERSTE Banknál 11600006-00000000-15565488 számú számlájára, míg Rezes Ferencné eladó részére 51.000 Ft-ot utal a leánya Sigénné Rezes Mária : REVOLUT HU 45 30200014 19913410 95110459 számú számlájára. Rezes Ferencné jelen okirat aláírásával hozzájárul, hogy vevő a fenti számlára teljesítsen és azt saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
7. Rezes Ferencné eladó 439/62513-ad eszmei hányadban tulajdonosa a **hajdúhadházi külterületi 0179/18 hrsz** alatt meghatározott összesen 86 ha 1054 nm területű, 0 AK értékű „erdő” megjelölésű ingatlan (Natura 2000 terület), amely ingatlan hányadot eladó vevő részére 439.000 Ft kölcsönösen meghatározott vételárért.
8. Vevő a 7.) pontban meghatározott ingatlanhányadot megvásárolja **439.000 Ft** vételárért, amely összeget jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással fizet meg Rezes Ferencné eladó részére a leánya Sigénné Rezes Mária: REVOLUT LT HU 45 30200014 19913410 95110459 számú számlájára. Rezes Ferencné jelen okirat aláírásával hozzájárul, hogy vevő a fenti számlára teljesítsen és azt saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
9. Felek kijelentik hogy a vételáron belül a fa állomány értéke 1/2-ed a földterület értéke 1/2-ed részt képvisel minden hrsz-ú ingatlannál.
10. Az eladók jelen okirat aláírásával elismerik a vételár hiánytalan átvételét, erre tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak hogy a Földhivatal a tulajdonjogukat törölje a szerződés 1.) 2.) 5.) és 7.) pontjában meghatározott ingatlanokról és adás- vétel jogcímén bejegyezze a szerződés 1.) 2.) 5.) és 7.) pontjában meghatározott ingatlanokra a vevő javára. .
11. Vevő az ingatlanok birtokába a vételár hiánytalan kifizetését követő napon lép, és a fenti időponttól kezdődően a Földművelési és hasznosítási kötelezettségnek eleget tesz. Vevő az ingatlanokat megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg.
12. A szerződő felek kijelentik, hogy az 1.) 2.) 5.) és 7.) pontban tett nyilatkozataikat a vevő által tett vételi ajánlatnak tekintik, amelyet az eladó teljes terjedelemben elfogadott és ezen nyilatkozatok alapján jött létre a jelen adásvételi szerződés.
13. Felek rögzítik hogy a Hajdúhadház 125/20 hrsz-ú ingatlanra a Hajdú-Bihar Megyei Földhivatal javára Földmérési jelek elhelyezést biztosító használati jog van bejegyezve, a hajdúhadházi 179/19 hrsz -ú ingatlanra 6 nm -re vezetékgig az OPUS TITÁSZ javára és 36126 nm -re Bányászolgalmi jog van az FGSZ ZRT javára és az FGSZ ZRT javára

Dr. Mészáros Márta
 EGYÉNI ÜGYVED
 6025 Debrecen, Petőfi tér 9.
 Tel: 06-30-41-0233
 E-mail: meszaros.marta@freemove.hu

Bányászati célú szolgálat van bejegyezve, továbbá a Hajdúhadház 125/4 hrsz alatti ingatlanra 13 m magasságig Építési korlátozás a MATÁV javára valamint az FGSZ ZRT javára 9347 nm²-re Bányászolgalmi jog van bejegyezve. Egyebekben Eladók az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállalnak, szavatolnak azért, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga az ingatlanokra, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná. *x és 1 ha 886 m² szolgálati jog*

14. Az eladók kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog senkit nem illet meg. Tiba Sándor Zsolt eladó kijelenti, hogy a Hajdúhadházi Erdőbirtokossági Társulat kezelésében vannak a területei több mint 10 éve határozatlan időre, vevő ennek ismeretében vásárolja meg az ingatlanokat valamint vevő kijelenti, hogy tagja a Hajdúhadházi Erdőbirtokossági Társulatnak és a tagi viszonyt továbbra is fenntartja. Rezes Ferencné eladó kijelenti, hogy a KUTAS 2000 Erdőbirtokossági Társulat kezelésében van mindkét területe több mint 10 éve határozatlan időre, vevő ennek ismeretében vásárolja meg az ingatlanokat valamint vevő kijelenti, hogy tagja a KUTAS 2000 Erdőbirtokossági Társulatnak is és a tagi viszonyt továbbra is fenntartja. Az erdőjárulék évente minden hrsz. vonatkozásában összesen 66.920 Ft és felek megállapodnak abban, hogy a 2026. évi díj még az eladókat illeti meg. Az erdő használati díj helyrajzi számonként az alábbi: Bocskai kert 0125/3 hrsz: 10.500 Ft, 0125/15 hrsz: 140 Ft, 0125/17 hrsz: 280 Ft, 0125/18 hrsz: 70 Ft. A hajdúhadházi 0125/4 hrsz: 630 Ft, 0125/20 hrsz: 140 Ft, 0125/22 hrsz: 210 Ft, 0179/19 hrsz: 25.550 Ft, 0183/4 hrsz: 3060 Ft, 0179/18 hrsz: 26.340 Ft.

15. Szerződő felek magyar állampolgárok kijelentik, hogy ügyletkötési képességük korlátozás alatt nem áll, a vevő kijelenti, hogy a Földhivatalnál a földműveskénti nyilvántartása 510.168/2015 szám alatt megtörtént.

16. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7.pontjában meghatározott földművesnek minősül és kijelenti, hogy:

A **szerződés 1.) - és 2.) pontjában** meghatározott valamennyi ingatlan vonatkozásban – tekintettel a vételár egybefoglaltságára - a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) e.) pont szerint illeti elővásárlási jog, mint az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van és ezen a csoporton belül a (4) a) pont szerint illeti az elővásárlási jog mert ÖCSG 00083323 szám alatt östermelők családi gazdaságának képviselője.

A **szerződés 5.) pontjában** meghatározott hajdúhadházi 0179/19 és 0183/4 hrsz vonatkozásban – tekintettel a vételár egybefoglaltságára - a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) c.) pont szerint mint helyben lakó szomszédot illeti a vevőt az elővásárlási jog mert több mint 1 éve résztulajdonosa a hajdúhadházi 0183/7 (korábban 0183/1) hrsz- ú ingatlanoknak mely a 0183/2 hrsz.-ú út közbeékelődésével szomszédos a hajdúhadházi 0183/4 hrsz-ú ingatlanokkal valamint több mint 1 éve résztulajdonosa a hajdúhadházi 0179/35 hrsz- ú ingatlanoknak is mely közvetlenül szomszédos a hajdúhadházi 0179/19 hrsz-ú ingatlanokkal és ezen a csoporton belül a (4) a) pont szerint illeti az elővásárlási jog mert ÖCSG 00083323 szám alatt östermelők családi gazdaságának képviselője.

A **szerződés 7.) pontjában** meghatározott hajdúhadházi 0179/18 hrsz vonatkozásban a vevő kijelenti, hogy legalább 3 éve bejegyzett társtulajdonosa a vétel tárgyát képező ingatlanoknak és miután jelen szerződéssel a tulajdonosok száma csökken, ezen terület vonatkozásában elővásárlási jog nem áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. 20. § (1) b.) pontja szerint.

17. Vevő kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott szerzési feltételeknek (földszerzési maximum), kijelenti, hogy a fenti jogszabályban foglalt maximális mértékű 300 ha földterülettel nem rendelkezik a megszerezni kívánt földterületet is figyelembe véve, továbbá a birtokában lévő földterület sem éri el a birtok maximumot a

(2.bek.) szerinti 1200 Ha mértéket. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

18. Vevő vállalja, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földterület használatát – kivéve a 2013.évi CXXII. tv. 13 §. (2) bekezdésében meghatározott eseteket – másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
19. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen további földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása Földforgalmi Törvény 14 §. (1.bek.) szerint.
20. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen jogügylet megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött Földforgalmi Törvény 14 §. (2.bek.).
21. Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárkamrának a tagja, amelynek száma: S424200368392 .
22. Vevő kijelenti, hogy amennyiben harmadik személy használatában van a terület a földhasználat időpontját nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre vállalja a 13§ (1) ben foglaltakat.
23. A vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant saját maga használja a jogszabályban meghatározott határidőig, erre tekintettel a vagyonátruházási illeték kiszabása alóli mentesítését kéri és Illetékmentességet igényel az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (p) pont (pa) (pb) (pc) alpontjai alapján, különös tekintettel a 26. § (18) bd) pontjára, ugyanis a vevő társulati érdekeltséggel rendelkezik a területeket jelenleg is használó Hajdúhadházi Erdőbirtokossági Társulatban illetve a Kutas 2000 Erdőbirtokossági Társulatban és jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy ezen tagságait a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított legalább 5 éven át fenntartja.

Jelen okiratot szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírtak azzal, hogy az okirat elkészítésére, ellenjegyzésére Hatósági jóváhagyási és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos eljárásokra **Dr. Mráz Ildikó Márta** ügyvédnek adnak megbízást aki a megbízást elfogadta (Kasz: 36065726) .

Kelt: Hajdúhadház, 2026 . szeptember 16. napján

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Hajdúhadház, 2026. szeptember 16.

KASZ: 36065726

Kiss József vevő

Dr. Mráz Ildikó Márta
EGYÉNI ÜGYVÉD
4025 Debrecen, Petőfi tér 9
Mobil: 0630/04-0233

Tiba Sándor Zsolt eladó

A föld adás-vételi szerződés Kormányzati portálon való közzétételének időpontja: 2026.10.14.

A közlés kezdő napja: 2026.10.14.

A jog gyakorlására nyitva álló

határidő utolsó napja: 2026.12.13.

mely jogvesztő

Levétel időpontja:

Rezes Ferencné eladó

Bocskai kert, 2026.10.14.

jegyző